

Årsredovisning

Baltic (Sweden) Propco 1 AB

Organisationsnummer: 556897-5766
Räkenskapsår: 2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Noter	7

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental svenska kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Företagets säte: Stockholm

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma . 2025-06-24
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.

Jag intygar att innehållet i dessa handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.



Christopher George John Lankin
Styrelseledamot

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta fast egendom. Bolaget äger fastigheten Arendal 1:8 i Göteborg.

Bolaget har inte haft några anställda och några löner eller ersättningar har inte betalats ut.

Företaget har sitt säte i Stockholm.

Företagets moderföretag är Bjorn Sweden Bidco 2 AB, org nr 559237-7914 med säte i Stockholm, som äger samtliga aktier i företaget.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget lokaler har till 100 % varit uthyrda under räkenskapsåret.

Bolaget har under mottagit ett koncernbidrag om 0 tkr (979 tkr) från Björn Sweden Propco 2 AB (559237-7914)

Under räkenskapsåret har Ryssland fortsatt invadera Ukraina, men till dags dato har detta inte haft en direkt påverkan på företagets verksamhet eller resultat i sig. Bolaget följer händelseutvecklingen. Kriget har indirekt bidragit till en hög inflation tidigare år med stigande räntor och stigande energipriser, men har under 2024 stabiliserats med sänkta räntor och dämpad inflation. Detta har dock ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat. Under räkenskapsåret har även kriget i Gaza, mellan Israel och Hamas fortlöpt. Bolaget följer händelseutvecklingen, men kriget har ej väsentligt påverkat företagets ställning och resultat.

Flerårsöversikt

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning (tkr)	15 302	14 377	12 988	1 158
Resultat efter finansiella poster (tkr)	6 674	6 451	4 473	-15 318
Soliditet (%)	20,8	16,7	11,6	6,0

Nyckeltalsdefinitioner

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Uppskrivn.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa
Belopp vid årets ingång	50	19 226	-1 669	7 431	25 038
Utdelning			-1 000		-1 000
Balanseras i ny räkning			7 431	-7 431	0
Upplösning av uppskrivningsfond		-316	316		0
Årets resultat				5 907	5 907
Belopp vid årets utgång	50	18 910	5 077	5 907	29 944

Resultatdisposition

Till årsstämman förfogande står följande medel (kr):

Balanserat resultat	5 077 288
Årets resultat	5 907 042
Medel att disponera	10 984 330

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande (kr):

Balanseras i ny räkning	10 984 330
Summa	10 984 330

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning, samt noter. Alla belopp uttrycks i tkr där ej annat anges.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
<i>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</i>	1 2		
Nettoomsättning		15 302	14 377
Övriga rörelseintäkter		56	30
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		15 358	14 407
<i>Rörelsekostnader</i>			
Fastighetskostnader		-2 577	-2 254
Övriga externa kostnader		-374	-516
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 777	-2 777
Summa rörelsekostnader		-5 728	-5 547
Rörelseresultat		9 630	8 860
<i>Finansiella poster</i>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	3	172	51
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-3 128	-2 460
Summa finansiella poster		-2 956	-2 409
Resultat efter finansiella poster		6 674	6 451
<i>Bokslutsdispositioner</i>			
Erhållna koncernbidrag		0	980
Summa bokslutsdispositioner		0	980
Resultat före skatt		6 674	7 431
Skatt på årets resultat		-767	0
Årets resultat		5 907	7 431

ank=20250702:2025070339482

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	123 768	126 462
Inventarier, verktyg och installationer	6	215	298
Summa materiella anläggningstillgångar		123 983	126 760
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Fordringar hos koncernföretag	7	971	942
Summa finansiella anläggningstillgångar		971	942
Summa anläggningstillgångar		124 954	127 702
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		50	23
Fordringar hos koncernföretag		14 726	10 666
Övriga fordringar		2 286	2 050
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		1 588	1 555
Summa kortfristiga fordringar		18 650	14 294
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		658	7 508
Summa kassa och bank		658	7 508
Summa omsättningstillgångar		19 308	21 802
SUMMA TILLGÅNGAR		144 262	149 504

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1		
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		50	50
Uppskrivningsfond	8	18 910	19 226
Summa bundet eget kapital		18 960	19 276
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		5 077	-1 669
Årets resultat		5 907	7 431
Summa fritt eget kapital		10 984	5 762
Summa eget kapital		29 944	25 038
Långfristiga skulder	9		
Skulder till koncernföretag		108 094	110 223
Summa långfristiga skulder		108 094	110 223
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		5 357	9 410
Skatteskulder		767	0
Övriga skulder		0	784
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		100	4 049
Summa kortfristiga skulder		6 224	14 243
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	10	144 262	149 504

Noter

Not 1. Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag ("K2").

Koncernförhållanden

Företagets moderföretag är Bjorn Sweden Bidco 2 AB, org nr 559237-7914 med säte i Stockholm, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till Bjorn Holdco S.à.r.l (Luxembourg) - reg nr B240240, som ingår i koncernen Blackstone Property Partners Europe. Bolaget omfattas av den koncernredovisning som avlämnas av koncernföretaget Blackstone Property Partners Europe Holdins S.à.r.l (Luxembourg) varför någon koncernredovisning inte upprättas i enlighet med undantagsregeln i Årsredovisningslagen 7 kap 2 §.

Fordringar och skulder

Fordringar och skulder har värderats till det lägsta av anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om annat ej anges.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningsbart belopp utgörs av anskaffningsvärdet med avdrag för beräknat restvärde om detta bedöms väsentligt. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 50 år

Byggnadsinventarier 5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

Not 2. Väsentliga händelser efter balansdagen

Efter årets utgång har Rysslands invasion av Ukraina fortlöpt, likaså kriget i Gaza mellan Israel och Hamas. Stigande inflation och räntor som indirekt varit effekter från kriget i Ukraina, har efter räkenskapsårets stabiliserats och ingen förändring rörande ränteläget har skett.

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget ägarstruktur ändras. Per 2025-03-14 har bolaget sålts.

Efter räkenskapsårets utgång har bolaget ändrat bolagsnamn. Bolagets tidigare bolagsnamn var Björn (Sweden) Propco 1 AB vilket har ersatts med Baltic (Sweden) Propco 1 AB.

Not 3. Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Ränteintäkter och liknande resultatposter som avser kortfristiga fordringar på och andelar i koncernföretag som är omsättningstillgång	10	10

Not 4. Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Räntekostnader och liknande resultatposter som avser skulder till koncernföretag	-2 646	-2 059

Not 5. Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	134 133	134 133
Utgående anskaffningsvärden	134 133	134 133
Ingående avskrivningar	-26 408	-24 030
Årets avskrivningar	-2 378	-2 378
Utgående avskrivningar	-28 786	-26 408
Ingående uppskrivningar	18 737	19 053
Årets uppskrivningar	-316	-316
Utgående uppskrivningar	18 421	18 737
Redovisat värde	123 768	126 462

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	416	416
Utgående anskaffningsvärden	416	416
Ingående avskrivningar	-118	-35
Årets avskrivningar	-83	-83
Utgående avskrivningar	-201	-118
Redovisat värde	215	298

Not 7. Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	942	945
Omräkningsdifferenser	29	-3
Utgående anskaffningsvärden	971	942
Redovisat värde	971	942

Not 8. Uppskrivningsfond

	2024-12-31	2023-12-31
Belopp vid årets ingång	19 226	19 542
Avskrivning av uppskrivna tillgångar	-316	-316
Belopp vid årets utgång	18 910	19 226

Not 9. Långfristiga skulder

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen	108 094	110 223

Not 10. Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2024-12-31

2023-12-31

Bolaget har inga ställda säkerheter per 2024-12-31.

Bolaget har inga ställda eventalförpliktelser per 2024-12-31.

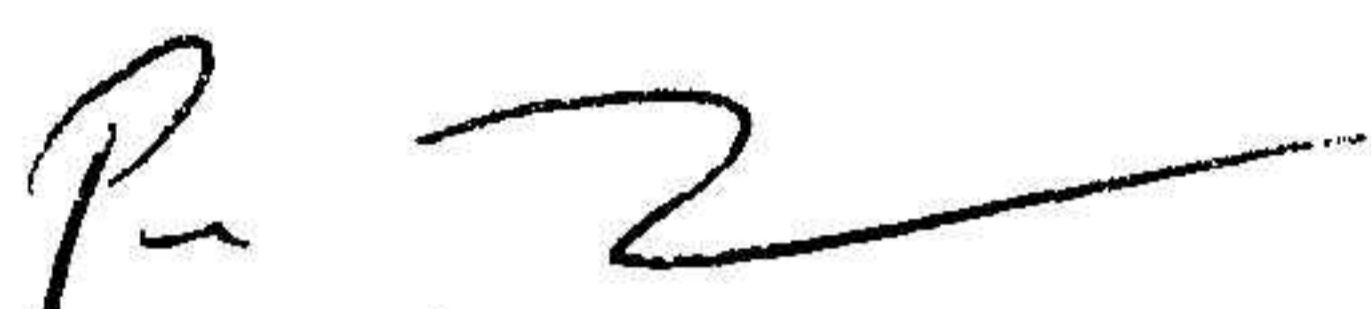
Stockholm 2025-06-13



Christopher George John Lankin
Styrelseordförande



Jonas Mikael Freudmann
Ledamot



Per Ingvar Johannesson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats . 2025-06-16

Deloitte AB



Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Baltic (Sweden) Propco 1 AB
organisationsnummer 556897-5766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Baltic (Sweden) Propco 1 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Baltic (Sweden) Propco 1 ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Baltic (Sweden) Propco 1 AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i

årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Baltic (Sweden) Propco 1 AB för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Baltic (Sweden) Propco 1 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Göteborg 16/6 2025

Deloitte AB



Pernilla Lihnell
Auktoriserad revisor